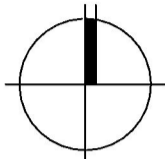
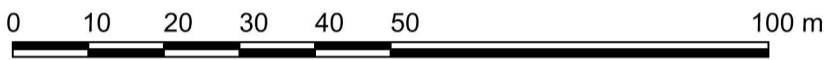


### TEIL A: Planzeichnung

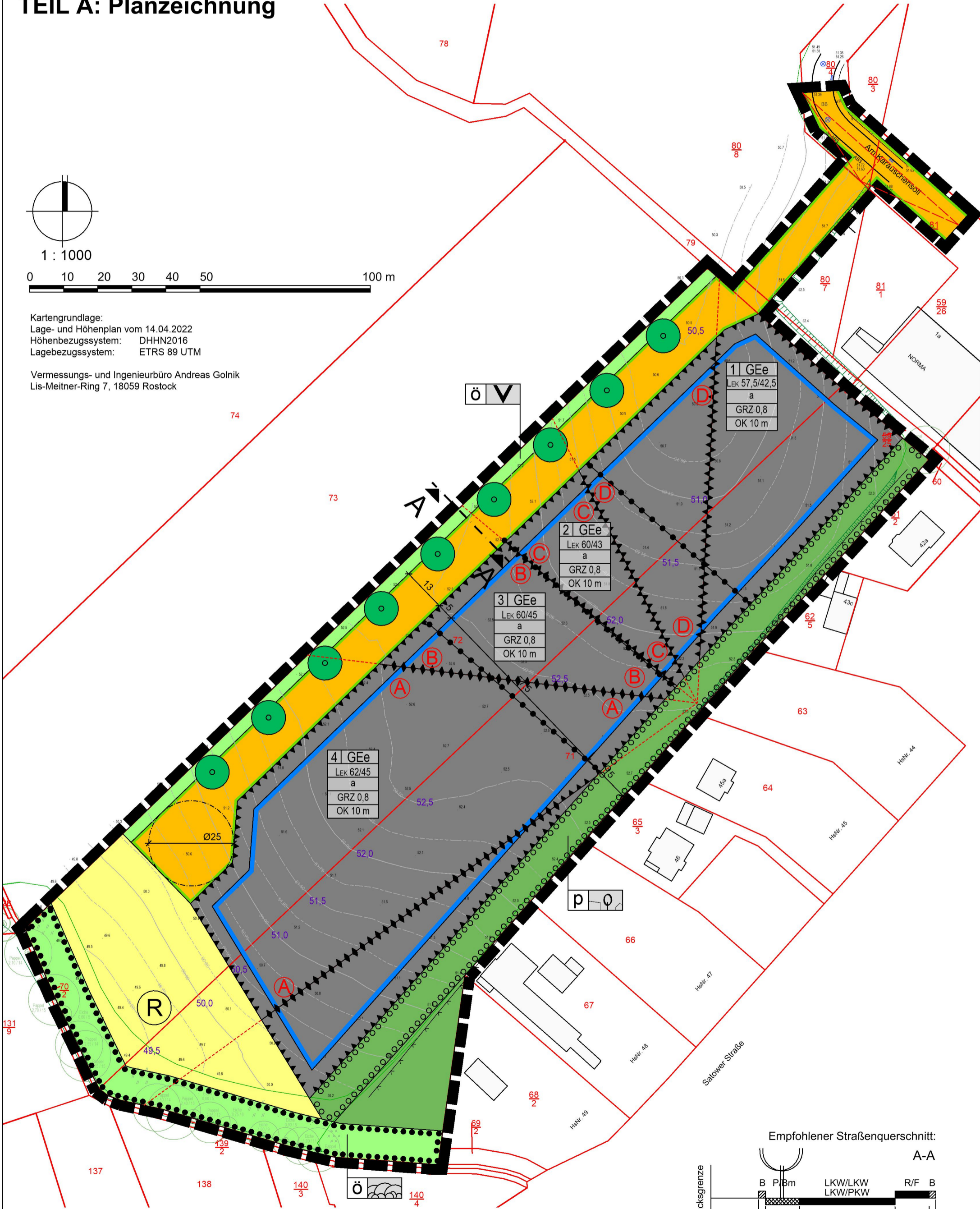


1 : 1000



Kartengrundlage:  
 Lage- und Höhenplan vom 14.04.2022  
 Höhenbezugssystem: DHHN2016  
 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM

Vermessungs- und Ingenieurbüro Andreas Golnik  
 Lis-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock

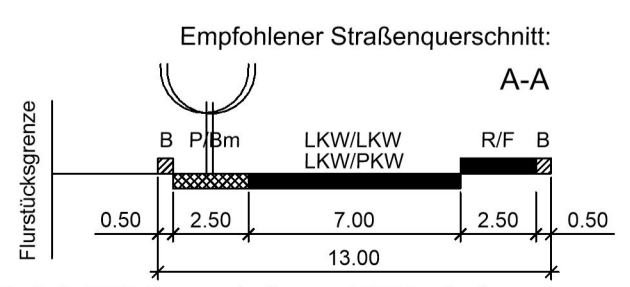


1   GEE
LEK 57,5/42,5
a
GRZ 0,8
OK 10 m

2   GEE
LEK 60/43
a
GRZ 0,8
OK 10 m

3   GEE
LEK 60/45
a
GRZ 0,8
OK 10 m

4   GEE
LEK 62/45
a
GRZ 0,8
OK 10 m



B: Bankett PKW: Personenkraftwagen LKW: Lastkraftwagen  
 P: öffentliche Parkfläche Bm: Straßenbaum R: Radfahrer F: Fußgänger

**Planzeichenerklärung**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen (Rechtsgrundlage)  
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl

OK

Oberkante Gebäude

LEK 60/43

Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)/m²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

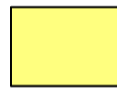


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Regenwasserretention

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Grünflächen

Zweckbestimmung:



Straßenbegleitgrün



öffentlich



Abschirmgrün

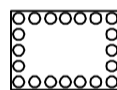


privat

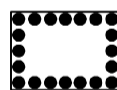


Ufergehölstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Richtungssektoren zur Vergabe von Zusatzemissionskontingenten (siehe Text 5.1)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer



vorhandene hochbauliche Anlage

50,5

vorhandene Geländeöhe über NHN im DHHN2016



Sichtdreiecke

**TEIL B: TEXT****BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****(Rechtsgrundlage)**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.
  - 1.2 Höhe baulicher Anlagen  
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**  
**(§ 9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - 2.1 Abweichende Bauweise  
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3. Niederschlagswasser**  
**(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
  - 3.1 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind mit extensiv begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Substratstärke muss mindestens 5 cm betragen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
  - 4.1 Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
  - 4.2 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.

**5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes****(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

- 5.1 Auf den Teilflächen GEe 1 bis GEe 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ (siehe Hinweis D) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingentierung $L_{EK}$ in dB(A)		
Teilflächen	$L_{EK}$ Tag	$L_{EK}$ Nacht
GEe 1	57,5	42,5
GEe 2	60	43
GEe 3	60	45
GEe 4	62	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB				
Bezugspunkt: Rechtswert 33306510 / Hochwert 5992920				
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK}$ Tag zus	$L_{EK}$ Nacht zus
A	216	173	5	7
B	173	140	3	5
C	140	117	2	4
D	117	87	1	0

**6. Anpflanzen von Bäumen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Auf der Verkehrsfläche sind 9 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind zu verwenden:

- 4 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Vorbereitung der Baumgrube:

- Tiefe mind. 0,80 m;
- Volumen mind. 15m<sup>3</sup> durchwurzelungsfähiges Substrat

Baumscheibe mind. 2,50 m x 2,50 m

**Pflanzenliste:**

(in Bearbeitung)

**HINWEISE**

- A Plangrundlage  
Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Andreas Golnik, Lise-Meitner-Ring 7 in 18059 Rostock mit Stand vom 14.04.2022. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89-UTM erstellt.
- B vorbeugender Gewässerschutz  
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.  
Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
- C Bodendenkmalpflege  
Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- D Die DIN 45691:2006-12 wird im Amt Warnow-West zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Bei der Schallausbreitungsrechnung ist für die Ersatzschallquellen eine Quellenhöhe von 1,0 m über dem Boden anzunehmen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat am 24.05.2022 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 24 für das Gewerbegebiet an der Feuerwehr aufzustellen. Der Beschluss ist vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 14.07.2022 erfolgt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow sowie im Internet unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat am ....2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 *Gewerbegebiet an der Feuerwehr* mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 24 Gewerbegebiet an der Feuerwehr, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit waren die Unterlagen auch über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> sowie unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom .....2022 bis zum .....2022 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .....2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser  
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kritzmow hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser  
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 24 *Gewerbegebiet an der Feuerwehr* der Gemeinde Kritzmow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 *Gewerbegebiet an der Feuerwehr* der Gemeinde Kritzmow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser  
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser  
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,

(Stempel)

ö.b.V.

11. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 24 *Gewerbegebiet an der Feuerwehr* der Gemeinde Kritzmow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Kritzmow,

(Siegel)

Leif Kaiser  
Bürgermeister